

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2012 年度财务预算方案

2012 年，国家房地产宏观调控向纵深发展，公司三大主业项目全面开工建设，面临一定的资金压力；在限购、限价、限贷的市场环境下，存量房产销售在一定程度上受到影响。公司经营发展仍面临着诸多的难关和挑战。

本预算方案是通过对公司目前所面临的宏观经济政策、行业状况及投资环境等外部环境的分析研究，参考公司近两年来的经营业绩及目前的经营能力，结合 2012 年度投资计划、经营计划以及其他有关资料，遵循我国现行的法律、法规和企业会计制度，按照公认的会计准则，秉着稳健、谨慎的原则编制而成。

一、预算编制的前提条件

- 1、预算期内本公司所遵循的法律、法规、政策和经济环境无重大变化；
- 2、按现行的国家主要税率、汇率、银行信贷利率；
- 3、市场状况无重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预测因素造成的重大不利影响。

二、主要预算指标分析说明

- 1、营业收入：预计 2012 年度营业收入较上年同期减少 18.10%。
- 2、主营业务成本：预计 2012 年度营业成本较上年同期减少 22.14%。
- 3、营业税金及附加：预计 2012 年度营业税金及附加较上年同期增加 13.05%。
- 4、期间费用
 - ①销售费用。预计 2012 年度销售费用较上年同期增加 36.38%。
 - ②管理费用。预计 2012 年度管理费用较上年同期增加 8.51%。
 - ③财务费用。预计 2012 年度财务费用较上年同期减少 45.02%。
- 5、投资收益。预计 2012 年投资收益较上年同期增长 14100%。
- 6、利润总额。预计 2012 年公司利润总额较上年同期减少 31.48%。

三、资产负债和权益预算情况说明

预计截至 2012 年 12 月 31 日。总资产比年初增加 28.85%；总负债比年初增加 47.46%；所有者权益比年初增长 4.45%；资产负债率比年初上升 8.19 个百分点。

四、投资、借款预算情况说明

深房集团 2012 年投资预算计划涵盖 3 个房地产开发投资项目，主要包括龙岗深房尚林花园（北区）、光明深房传麒山（原深房御府）、汕头市汕头金湖路住宅。本年预算投资总额为 11.2 亿元。本期因投资力度加大，预计全集团 2012 年底借款余额较上年同期增长 59.87%。

五、落实预算的基本措施

为此，2012 年公司将持续关注和加强对宏观经济形势和房地产市场动态的分析和研究，审时度势，灵活应对政策和市场变化；把握时机，适时适度增加土地储备；积极拓展融资渠道，提高资金运作效率；持续提高管控水平和主业开发能力，打造精品，提升企业市场地位和品牌形象；强化项目开发成本控制，提高盈利能力，争取尽快恢复资本市场融资能力。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2012 年 4 月 19 日